



# Gausdal kommune

## **Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt.**

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 28.01.2021

Tilføyd tredje kulepkt. under pkt. 5.3 den 09.06.2022

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Gausdal kommune i perioden 2021-2031.

Leder sakkyndig nemnd  
Olav Olstad

## INNHold

1. INNLEDNING .....	3
2. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER .....	4
3. TAKSERINGSMETODE .....	4
3.1 FAKTA OM EIENDOMMEN.....	5
3.2 VURDERING AV EIENDOMMEN .....	5
3.2.1 HOVEDRETNINGSLINJER.....	5
3.2.2 SJABLONGVERDIER .....	6
3.2.3 ETASJEFAKTORER.....	6
3.2.4 BRUK AV YTRE OG INDRE FAKTOR.....	7
3.2.5 TOMT .....	8
3.2.6 PROTOKOLLTAKST .....	8
4. SONEFAKTORER.....	9
5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING .....	10
5.1 LANDBRUKSEIENDOMMER.....	10
5.2 BOLIGER OMDISPONERT TIL FRITIDSBOLIG.....	10
5.3 ANDRE BYGNINGSTYPER .....	10
5.4 ALLE BYGNINGSTYPER .....	10

## 1. INNLEDNING

I Gausdal kommune har vi eiendomsskatt. Den ble første gang innført og utskrevet fra 2008. Hvert 10. år skal det som hovedregel etter Eiendomsskatteloven gjennomføres en ny taksering av alle eiendommer. Dette er for å fange opp verdiendringer ved eiendommene som har oppstått i løpet av 10-års perioden, og som har betydning for utregningen av eiendomsskatten.

Kommuner som skriver ut eiendomsskatt på eneboliger har siden 2014 hatt muligheten for å legge til grunn de samme boligverdiene som Skatteetaten legger til grunn for sin formues-beregning (ligning) for utskrivning av eiendomsskatt. Fordelene for kommunene ved å gjøre dette er at det er arbeidsbesparende og at grunnlagene justeres årlig i takt med eiendomsmarkedet.

Kommunestyret i Gausdal kommune har vedtatt å legge til grunn Skatteetatens boligverdi for utskrivning av eiendomsskatt på eneboliger fra 2021. Samtidig er det vedtatt en omtaksering av alle andre eiendommer og eneboliger uten boligverdi fra Skatteetaten. Omtaksering må utføres for å utjevne takstnivået mellom eiendommer med kommunale takster og eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten, slik at prinsippet om likebehandling ivaretas på best mulig måte.

Taksten skal, slik det går fram av Eiendomsskatteloven § 8A-2, avspeile en antatt omsetningsverdi.

Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for det kommunale takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som utformer og gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringen. Dette dokumentet vil danne grunnlaget for fastsettelse av eiendomsskattetakster i perioden 2021-2031. Dokumentet offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn av skattelister i 2021. Frist for utlegging av skattelister til offentlig ettersyn er 1. mars i skatteåret. Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Gausdal kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for kommunens takstmenn.

Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Gausdal kommune. Det er et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved omtakseringen i 2020, og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny allmenn taksering ved utløp av neste gjeldende 10-års periode.

For eiendommer med kommunale takster vil det være kommunen som er kontakt og klageinstans. For eiendommer med grunnlag fra Skatteetaten er det Skatteetaten som er kontakt og klageinstans. Om en eiendom får lagt til grunn en kommunal takst eller boligverdi fra Skatteetaten for utskrivning av eiendomsskatt vil fremkomme på skatteseddel.

## 2. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan- og bygningsloven, offentlighetsloven og skatteforvaltningsloven.

Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med og styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Gausdal kommunestyre har vedtatt vedtekter til sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

Alle eiendommer bortsett fra eneboliger med boligverdi fra skatteetaten skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens § 5.

Kommunestyret vedtar ved de årlige budsjettbehandlingene hvilke eiendommer beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven som skal ha fritak fra eiendomsskatt.

## 3. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



### 3.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret. Det er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter. For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til NS 3940.

### 3.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)

#### 3.2.1 HOVEDRETNINGSLINJER

- **Likebehandling.** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må følge i forslag til enkelttakster. Enkelt saker det er vanskelig å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd som enkelt saker.
- **Akseptert grovkornethet.** Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner
- Tomt

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

### 3.2.2 SJABLONVERDIER

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte bygningstyper og eiendomsgrupper som vist i tabell.

**Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):**

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	23 000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	23 000
Rekkehus, kjedehus, hus m/3 boenheter eller flere	Pr m2	27 000
Terrassehus og blokker	Pr m2	27 000
Våningshus	Pr m2	23 000
Fritidsboliger	Pr m2	36 000
Fritidsleiligheter	Pr m2	36 000
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	3 000
Vinterhager til bolig	Pr m2	1 000
Industri	Pr m2	2 500
Lager isolert	Pr m2	1 500
Lager uisolert	Pr m2	500
Plasthaller/rubbhall	Pr m2	500
Carporter	Pr m2	1 000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	5 000
Hotell, restaurant og campinghytter	Pr m2	5 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	5 000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	5 000
Helsebygninger, annen idrettsbygning	Pr m2	5 000
Tomt, bolig	Pr m2	350
Tomt, næring	Pr m2	100
Tomt fritidsbolig	Pr m2	350
Garasjer/uthus under 10 m2 bruksareal uten boareal takseres ikke.		

### 3.2.3 ETASJEFAKTORER

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

**Etasjefaktorer for eneboliger og fritidsboliger:**

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Kjeller	0,1

- Boenheter beliggende i underetasje har etasjefaktor 0,8.
- Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i bolig/ fritidsbolig.
- Uinnredet loft har etasjefaktor 0,1
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

**Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:**

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

**3.2.4 BRUK AV YTRE OG INDRE FAKTOR**

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene fravikes.

**Ytre faktor:** Forhold utenfor eiendommen som påvirker antatt omsetningsverdi. I en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde, (tomteteknisk tilrettelagt) vil ytre faktor i hovedsak være 1,0.

- Fritidseiendommer og boligeiendommer som ikke er tilknyttet strømmettet, får en reduksjon på 0,1 i ytre faktor.
- Boligeiendommer og våningshus som har privat atkomst over 200m, får en reduksjon på 0,1 i ytre faktor.
- Eiendommer som ikke er tilknyttet felles vannforsyning får en reduksjon på 0,1 i ytre faktor og eiendommer som ikke er tilknyttet felles avløp får en reduksjon på 0,1 i ytre faktor.
- Fritidseiendommer som ligger mer enn 500 meter fra vinterbrøytet veg, får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.
- Den delen av konsesjonspliktige gardsbruk som takseres, gis en reduksjon i ytre faktor på 0,3. Dette er på grunnlag av uttalelsen fra Finansdepartementet om at det bør avspeiles i taksten at eiendommer er underlagt konsesjon.
- Eiendommer som er særlig utsatt for sterk støy, kan få en reduksjon i ytre faktor på inntil 0,2.

**Indre faktor:** Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht. bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurdering av den enkelte eiendom.

Faktor for alder:

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1950	0,5
1950- 1967	0,6 – 0,65
1967-1985	0,7 – 0,75
1986 - 1997	0,8 – 0,85
1998 - 2009	0,9 – 0,95
2010 - 2021	1,0
2021 og senere	1,05 – 1,1

- Er det foretatt endring på bygninger som påvirker standard og kvalitet justeres indre faktor for dette.
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som kan få faktor ned til 0,1.
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0.
- Boliger som er omdisponert til fritidsboliger i boligsonene B2, B3 og B4 får en reduksjon i indre faktor med 0,2.
- Fritidsboliger og fritidsleiligheter med dokumentert korttidsutleie antas påført stor slitasje og kan få en reduksjon på indre faktor inntil 0,2.
- Eiendommer med bygninger av svært varierende kvalitet, får en vektet indre faktor på eiendommen.

### 3.2.5 TOMT

- For boliger, våningshus og fritidsboliger settes tomtearealet til 1000 m<sup>2</sup> pr. bolig/fritidsbolig. Er det oppmålte arealet mindre enn 1000 m<sup>2</sup> legges det faktiske areal til grunn i taksten.
- Punktfester tillegges 1000 m<sup>2</sup> pr. bolig/fritidsbolig.
- For næringsseiendommer takseres det tomtearealet som faktisk benyttes i næringsvirksomheten.
- Ubebygde tomter takseres ikke.

### 3.2.6 PROTOKOLLTAKST

Sjablongtaksten kan endres eller erstattes av en korreksjonsprotokoll for deler av eller hele eiendommen.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Driftsbygninger hvor deler av bygningen har annen funksjon enn landbruk.
- Seksjonerte eiendommer med 3 boenheter eller flere.



## 4. SONEFAKTORER

På grunnlag av en totalvurdering, velger Sakkyndig nemnd å benytte slike sonefaktorer:

### Boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone B1. (Segalstad Bru, Follebu)	1,0
Sone B2 (Rundt Seg. Bru og Follebu + Forset sentrum)	0,8
Sone B3 (Øvre del Follebu, nordre del østre inkl. Skei + rundt Forset til og med Bødal )	0,75
Sone B4 Resten av Gausdal	0,55

### Fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone F1. Skei/Austlid	1,05
Sone F2. Resten av Gausdal	0,8
Sone F3. Værskei	0,9

### Næringseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone N1: Segalstad Bru, Follebu	1,0
Sone N2: omfatter sone 2 og sone 3 for boliger	0,6
Sone N3: omfatter sone 4 for boliger	0,4

Det vises til **egget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene.

- For eiendommer med bygninger i to eller flere takstsoner med samme gards- og bruksnummer, benyttes sonefaktoren i den sonen hvor hovedbølet ligger.
- Energianlegg, kraftanlegg, overføringsanlegg og teleanlegg har sonefaktor 1,0.

## 5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING

### 5.1 LANDBRUKSEIENDOMMER

- Driftsbygninger takseres ikke. Landbruksbygninger brukt i annen næringsvirksomhet, takseres.
- Boligdelen med tilhørende garasje/uthus/lager og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer, skal takseres.
- Det kan takseringsmessig være vanskelig å skille mellom garasje/uthus/lager knyttet til våningshus (privat) og tilsvarende bygg relatert til næringsvirksomheten. Som takstgrunnlag legges ett areal på 30 m<sup>2</sup> bruksareal for garasje på konsesjonspliktige landbrukseiendommer om ikke annet areal er registrert ved besiktigelsen.
- Tradisjonelle seterhus (sæl), kvilebuer på dyrkningsfelt, skogs- og utmarkskoier takseres ikke. Finnes det flere boenheter innenfor seterområdet eller dyrkningsfeltet, så som hytter, buer eller vinterstuggu takseres disse som hytter/fritidshus med mindre det blir dokumentert behov for mer enn en boenhet for utøvelse av seterdriften.
- For våningshus blir avgiftspliktig areal over 250 m<sup>2</sup> tillagt sjablongverdi som uthus.

### 5.2 BOLIGER OMDISPONERT TIL FRITIDSBOLIG

En del boliger er omdisponert til fritidsformål. Det er som oftest eldre boliger som det ikke er marked for som boliger i utkantstrøkene. Både beliggenhet og standarden på disse boligene gjør at de ikke er fullverdige som fritidsboliger etter den standard som fritidsboliger er taksert etter. Det er tatt hensyn til dette i taksten ved justering av indre faktor.

### 5.3 ANDRE BYGNINGSTYPER

- Naust takseres ikke. Dersom det innehar areal beregnet for overnatting, takseres dette.
- Garasjer/uthus mindre enn 10 m<sup>2</sup> bruksareal takseres ikke.
- Anneks - Frittstående bygning i tilknytning til enebolig og fritidsbolig. Kan framstå som en komplett boenhet eller som en bygning med supplerende bofunksjoner til hovedenheten. Takseres med samme sjablongverdier på registrerte boarealer som hovedbygning.

### 5.4 ALLE BYGNINGSTYPER

- Ikke måleverdig areal i NS 3940 som likevel kan ha takseringsverdi: Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig jf. NS 3940, men som helt klart har en takst verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for Sakkyndig nemnd.